

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 9 年 度 第 2 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成29年5月12日（金曜日） 午後1時30分から午後4時25分まで

### 2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

高田会長，松本会長代理，東委員，南部委員，西嶋委員，板谷委員，奥委員

#### 【建築審査会事務局】

齒黒建築指導部長，高木建築指導課長，吉田道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，磯林企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，小西道路第二係長，野倉係員，成瀬係員

#### 【参考人】

篠木係長（消防局予防部），高守担当係長（観光MICE推進室）

#### 【傍聴者】

0名

### 4 議事概要

- (1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）
- (2) 建築審査会の今後の日程（平成29年7月～12月）について
- (3) 議事録の承認及び次回会議日程について
  - ア 平成29年度第1回会議の議事録の承認
  - イ 次回会議日程について
- (4) 同意案件に関する報告
  - ア 東山区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）
  - イ 下京区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）
- (5) 同意案件に関する審議  
大光印刷株式会社本社ビル増築計画に係る日影許可
- (6) 京都市宿泊施設拡充・誘致方針における「上質宿泊施設誘致制度」について
- (7) 包括同意案件に関する報告  
建築基準法第43条第1項ただし書許可  
(その他：左京区1件，専用住宅：右京区1件)

- (8) 「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準」及び「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」の改正について
- (9) 包括同意案件に関する報告
- ア 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：伏見区1件）
  - イ 特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可  
(専用住宅：左京区1件)
- (10) 平成28年度第2号審査請求事件に係る審議

## 5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

- ・公開：上記の議題（1）から（7）まで
- ・非公開：上記の議題（8）から（10）まで

## 6 審議内容

- (1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）  
結果：承認
- (2) 建築審査会の今後の日程（平成29年7月～12月）について  
平成29年7月以降の建築審査会会議を、下記のとおり開催することとした。
- |       |           |
|-------|-----------|
| 第4回会議 | 7月14日（金）  |
| 第5回会議 | 9月8日（金）   |
| 第6回会議 | 10月13日（金） |
| 第7回会議 | 11月10日（金） |
| 第8回会議 | 12月15日（金） |
- (3) 議事録の承認及び次回会議日程について
- ア 平成29年度第1回会議議事録の承認  
結果：承認
  - イ 次回会議日程について  
次回の建築審査会会議を平成29年6月9日（金）の午後1時30分からひと・まち交流館京都で開催することとした。
- (4) 同意案件に関する報告
- [ア 東山区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について  
(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例)]
  - ア 報告の概要  
東山区における歴史的建築物の保存活用計画について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

## イ 質疑等

質疑要旨は次のとおり

委員

：今の時点ではおそらく分からないことと思いますが、旅館にするということは、改修するということですか。次回か次々回の審査会には、改修に関する資料が出てくるということですか。

処分庁

：次回、6月の事前相談で改修と適用除外の内容について説明させていただきます。

会長

：増改築を繰り返して今の建物になったということですか。

処分庁

：過去の文献から、およそ二度か三度増築していることが分かっています。最初の建物は、大正後期から昭和初期ごろに建てられたものとされています。

[イ 下京区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について  
(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例)]

ア 報告の概要

下京区における歴史的建築物の保存活用計画について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

## イ 質疑等

質疑要旨は次のとおり

委員

：市の指定部分を含めて全て簡易宿所になるということですか。

処分庁

：北棟のみです。

委員

：南棟はどのように使用されていますか。

処分庁

：南棟は、従前の使用が継続される予定です。以前、長江さんが北棟に住まれていた時から、南棟については、事務所的な機能を有しながら公開されていました。現在の株式会社フージャースコーポレ

ーションに所有権が移ってからも継続して公開されています。

委員

: 長江さんが手放されたのですが、昔から有名な町家で、色々な方の努力で、現状維持されています。

委員

: 「長江家住宅の継承を考える会」のメンバーはどのような方がいますか。

処分庁

: 歴史、庭園等の専門家や京都市文化財保護課が入っており、今後の建物の活用方法について検討されています。

委員

: 1868年に建築された建物ということだが、耐震性はどうなんですか。

処分庁

: 耐震性が十分ではないので、十分補強していきたいと思っています。現在、診断して計画を立てているところです。適用除外の適用に当たって、重要な点ですので、次回にお示しする予定です。

委員

: 保存して補強していく方法があると思います。

#### (5) 同意案件に関する審議

[大光印刷株式会社本社ビル増築計画に係る日影許可]

##### ア 議案の概要

建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく日影許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
1	中京区西ノ京冷泉町22, 29番地	大光印刷株式会社 代表取締役会長 中村 純三	工場

##### イ 審議の結果：同意

#### (6) 京都市宿泊施設拡充・誘致方針における「上質宿泊施設誘致制度」について

##### ア 報告の概要

京都市宿泊施設拡充・誘致方針における「上質宿泊施設誘致制度」について、事務局から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

##### イ 質疑等

質疑要旨は次のとおり

委員

：開業後も、定期的に運営状況報告会を開催するとしているが、平成33年度末までしか実施しないということですか。

処分庁

：積極的に候補選定する期間が5年間ということです。その5年間のうち選定された施設については、平成34年度以降も、上質の要件を満たしているかについて、報告会を実施し、確認することを想定させていただきます。

委員

：上質の要件を満足しなくなったら、どうなるのですか。

処分庁

：協定書の締結によって地域・事業者に対して縛りをつけることで、上質な宿泊施設であることを担保することを想定しています。また、施設開業後、要件を満たさなくなった場合は、行政指導をすることになると思います。

委員

：「京都経済の発展」や「地域活性化」などは抽象的です。有識者の評価項目が、ホテル事業をするうえでの利用者便益となっているが、建築審査会の48条許可に当たっては、外部不経済の部分を含めて判定しています。そもそも別個に考えるのはナンセンスであり、一体で考えるべきだが、制度としては、分けてあります。懸念があるのは、ホテル事業は、キャッシュフローを考えたとき、最終的に利益が出てくるのは、通常40年ぐらいの経済活動になるということ、将来まで予測するのは、現実的に難しいということです。予定していたように、うまくいかなかった場合に、具体的にどう改善していくのかについて、明らかになっていないと思います。

処分庁

：上質の制度と許可の仕組みを密接に連動させています。ハード面については、建築物に庭園を残していただくなど、48条許可の条件とすることで建築基準法上に関わる部分を、担保した例もあります。ソフト面については、協定書の内容に入れていき、事業者が変更しても引き継ぐような仕組みを想定しています。

委員

：ハード面は、協定書で担保できるかもしれないですが、協定書では縛れない交通面などは、オペレーションの問題になります。交通の問題などが起きないように、住居専用地域には、集客施設をつくらないと都市計画で決めてきたところ、

処分庁

:フォーシーズンズホテル京都の48条許可の条件として、交通上支障がないこととの条件を付けています。その後、定期的に報告、必要に応じた現地調査などを実施することにより、確認していくこととしています。事業者の立案があった際に、敷地の設定や交通の問題などに問題ないか関係課等のチェックなどによって一定のフィルターをかけることができるので、無制限な建築を許しているわけではありません。

委員

:ラグジュアリータイプ、MICEタイプ、地域資源活用タイプについて具体例があれば教えてください。

処分庁

:現在、本市にMICEタイプと地域資源活用タイプはないと思われます。ラグジュアリータイプは、建築審査会で同意いただいたフォーシーズンズホテル京都が当てはまると思っています。

委員

:フォーシーズンズホテル京都は、豪華な宿泊施設ではないということですか。

処分庁

:豪華と言える部分もあるかと思いますが、フォーシーズンズホテル京都は、東大路通り沿いの石垣及び土塀を保存したうえで建替えしていること、歴史的な庭園、池を保存・再生していることを上質な点と評価しています。

委員

:共通要件にある山間地域というのは、要件に当たらないということですか。

処分庁

:あくまで事例として挙げているものです。

委員

:面積の制限について、地域資源活用タイプでは、1,000㎡という制限があるが、ラグジュアリータイプとMICEタイプについては、面積制限・客室数が記載されていません。これは、無制限でよいというわけではなく、用途許可の事前協議の段階で、周囲の住宅の環境などを侵さないようにするなど、個別に、用途地域ごとに建築指導部などで調整していくことになりますか。

処分庁

:はい。記載されている面積制限などの基準は、あくまでも上質宿泊施設の要件です。用途許可に当たっては、用途地域ごとに個々に周囲の住宅の環境などに応じた建物規模が特に重要になります。京都市で検討したうえで、審査会でも議論していただいて、どうするか決定することになります。

高田会長

：上質宿泊施設の上質とは、本質的にはソフト面に関わるものであり、それと建築の条件とはダイレクトには結び付かないということですね。しかし、要件としては、建物の制限など客観的なものを挙げざるを得ないため、イメージがずれています。建物の条件から、上質というものは、イメージしにくいと思います。また、宿泊施設が観光のスタイルを示しているものではないと思います。どういう観光客を受け入れたいかを言いたいものですが、寝泊りの施設についての議論になってしまいます。審査会では、切り取った部分を判断することになりますが、本質としては観光のあり方についての深い議論があって、上質宿泊制度がつくられたのだと思います。

#### 処分庁

：上質から受けるイメージとして、地域活性化の実現、観光客にとってもよいものを目指します。具体例として、地域住民と宿泊施設利用者が交流できる憩いの場の整備や回遊性のある道路整備の改良、地域に根付いた祭に対する運営に対する協力などができるような施設を誘致していきたいと思っています。

#### 高田会長

：上質というのは、最低限の基準を議論する話ではありません。本来は、目指すべき方向が謳われていないといけません。基準を示すとすると、どうしても最低限の基準であるとみえてしまいます。建築基準法の最低限の基準という発想では扱えない部分があると思います。

#### 委員

：ハード面の上質で、これから長期間、建物として、価値ある建物を維持できるようなものを建てて欲しいと思います。すぐに老朽化してしまえば、経済的にもよくないと思います。

#### (7) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（その他：左京区1件、専用住宅：右京区1件）]

##### ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1004	左京区一乗寺水掛町1番地、1番地の1及び一乗寺大谷29番地、30番地、31番地	武田薬品工業株式会社 京都薬用植物園 園長 松岡 史郎	試験農園（温室）
1002	右京区梅津中倉町30番地の13の一部	株式会社DreamTown 代表取締役 藤井 正和	専用住宅

##### イ 報告の結果：了承

#### (8) 「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準」及び「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」の改正について

##### ア 報告の概要

「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準」及び「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」の改正について、事務局から基準案の提示及び説明を受け、審議を行った。

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

(9) 包括同意案件に関する報告

[ア 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：伏見区1件）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した，建築基準法第43条第1項ただし書許可について，処分庁から許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1003	伏見区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

[イ 特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：左京区1件）]

ア 報告の概要

特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可について，建築審査会の包括同意基準に適合していたため，処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1001	左京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(10) 平成28年度第2号審査請求事件（左京区）に係る審議

平成28年度第2号審査請求事件について，事務局から資料の提示及び説明を受け，棄却する旨の裁決をした。

7 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄